aide juridique

L'AIDE JURIDIQUE :
UN RÉSEAU AU SERVICE DES GENS
www.csj.qc.ca

Chronique* juridique

Vol. 1

Numéro 2

Janvier 2008

Mon logement est insalubre

Vous êtes locataire d'un appartement devenu insalubre. Pouvez-vous, pour cette raison, cesser de payer votre loyer au locateur ?

LES FAITS

Un locataire habite un appartement avec ses deux enfants. Durant le mois de décembre 2003, il remarque la présence de moisissure dans l'unique chambre à coucher, soit principalement sur les murs, le plancher, le plafond et les rideaux. Il informe donc immédiatement le propriétaire de ce fait. Malgré plusieurs promesses faites par le locateur, aucune réparation n'est effectuée. Le temps passe et la situation se détériore. Le locataire et ses enfants doivent s'absenter le plus possible de leur appartement et ils doivent dormir dans la cuisine et le salon. En raison de cette situation, le locataire ne paye pas les loyers des mois de mars, mai et juin 2004. Il décide par contre de payer celui du mois d'avril suite à la promesse du propriétaire de faire les réparations nécessaires, ce qu'il n'a jamais fait. Le propriétaire intente alors une procédure à la Régie du logement et demande la résiliation du bail et le paiement des arrérages de loyers. Du fait que le locataire n'a présenté aucune demande à cet effet avant l'audience, la Régie refuse d'entendre toute preuve quant à l'état d'insalubrité de l'appartement et accueille la demande du propriétaire. Le locataire décide donc d'aller en appel de cette décision à la Cour du Québec.

LE LITIGE

Le locataire était-il en droit de ne pas payer son loyer ?

LA DÉCISION

L'appel est accueilli.

LES MOTIFS

Le locateur a l'obligation de fournir un bien pouvant servir à l'usage pour lequel il est loué. Le logement doit être en bon état d'habitabilité et le locateur doit le maintenir de cette façon durant toute la durée du bail. D'après le juge, la Régie aurait dû permettre au locataire de faire la preuve de l'état d'insalubrité de son logement. Ainsi, plutôt que de forcer le locateur à faire les réparations nécessaires, il a choisi d'attendre que ce dernier tienne ses nombreuses promesses. D'après le juge, le refus de la Régie de ne pas entendre cette preuve ne respecte pas le droit du locataire à une défense pleine et entière. Il est donc d'avis que les arrérages ne sont pas dus puisque le logement était impropre à l'habitation.

Le locateur a l'obligation de fournir un bien pouvant servir à l'usage pour lequel il est loué.

Références

Mchanga c. Huang, Cour du Québec – Chambre civile (C.Q.) Montréal 500-80-003580-041, 2005/01/18, Juge : Michel A. Pinsonnault (J.E. 2005-390; www.jugements.qc.ca)

Code civil du Québec, L.Q. 1991, c. 64, art.1854, 1910, 1917.

Pour nous joindre

Commission
des services juridiques
2, Complexe Desjardins
Tour de l'Est, bureau 1404
C.P. 123, Succursale Desjardins
Montréal (Québec) H5B 1B3

Téléphone : 514 873-3562
Télécopieur : 514 873-8762
www.csj.qc.ca

*Les renseignements fournis dans le présent document ne constituent pas une interprétation juridique.